

平成29年度 第2回

茨 木 市 都 市 計 画 審 議 会  
— 会 議 録 —

会 議 録

(敬称略)

会議の名称	平成29年度第2回茨木市都市計画審議会
開催日時	平成29年11月17日(金)9時30分開会・12時00分閉会
開催場所	市役所南館8階中会議室
会 長	建山 和由
出席者	<p>[ 委 員 ]</p> <p>建山 和由、澤木 昌典、秋山 孝正、藤里 純子、木村 正文          &lt;以上学識経験者&gt;</p> <p>上田 嘉夫、松本 泰典、長谷川 浩、朝田 充、小林 美智子          下野 巖、大村 卓司、青木 順子、辰見 登          &lt;以上市議会推薦&gt;</p> <p>長井 順一 &lt;以上関係行政機関の職員&gt;</p> <p>清水 康夫、川本 由貴 &lt;以上市民&gt;</p> <p>岡本 康夫、大上 眞明 &lt;以上臨時委員&gt;          (以上、計19名)</p>
欠席者	神吉 紀世子、鈴木 依子、田中 総司
事務局	福岡市長、大塚副市長、河井副市長、鎌谷都市整備部長、 福井都市整備部副理事兼都市政策課長、石野都市政策課長代理兼計画係長
議題(案件)	<p>&lt;市決定案件&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について</li> </ul> <p>&lt;報告案件&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生産緑地法の一部改正について</li> <li>・茨木市立地適正化計画について</li> <li>・庄一丁目地区地区計画の変更について</li> </ul>
傍聴者	2名

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○事務局	ただ今から平成 29 年度第 2 回茨木市都市計画審議会を開会する。 開会にあたり、福岡市長からあいさつを申し上げる。
○福岡市長	(あいさつ)
○事務局	本日は行為制限の解除に伴う生産緑地地区の変更に関する案件のため、本来は常務委員会での審議になるが、審議会委員の皆様へ報告申し上げたい案件があり、都市計画審議会へ付議している。なお、本日は生産緑地地区に関する案件のため、臨時委員 2 名にも審議に加わって頂いており、委員総数 22 名のうち、現在の出席者は 19 名となっており、茨木市都市計画審議会条例第 7 条第 2 項の規定により、会議は成立している。 また、本日は 2 名の方が傍聴されている。  (臨時委員を紹介)
○事務局	それでは、茨木市都市計画審議会条例第 7 条第 1 項の規定により、以後、本審議会の運営を建山会長にお願いする。
○建山会長	議長を務めるので、協力を賜りたい。 さて、本日は市変更案件 1 件が本審議会に付議されているので審議する。また、「生産緑地法の一部改正」「茨木市立地適正化計画」「庄一丁目地区地区計画」について事務局から報告がある。  『議第 1 0 4 号 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について』  まず初めに、議第 1 0 4 号「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更」について審議する。それでは事務局から説明を求める。
○事務局	(北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について説明)
○建山会長	事務局からの説明は以上である。何か意見や質問はあるか。
○朝田委員	農業従事者の死亡や故障により生産緑地地区が減少することは仕方ないが、新たな地区の指定に向けた取組みや、農業従事者から相談が寄せられているか。また、生産緑地法の一部改正に対する市の考え方を教えて欲しい。
○建山会長	生産緑地法の一部改正については次の報告事項で説明があるので、その

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 ( 案 件 ) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○建山会長	際に議論したい。取組みや相談があったかについて事務局に確認する。
○福井課長	新たに生産緑地地区を指定することは可能であるが、この1年間で相談は受けていない。
○朝田委員	農業者の視点から、生産緑地地区の増加に向けて、市へ要望がないか臨時委員に伺いたい。
○大上委員	新たに指定するための取組みは難しいが、生産緑地地区の賃借が可能となる法案が施行される見通しである。市への要望としては、高齢者が農作業に携わることができる福祉農地が整備できれば望ましい。
○岡本委員	生産緑地地区については、生産性の向上が困難な中、農業従事者は高齢化や費用の問題等に直面している。昨今は農地に対する認識が変化してきており、農地には多面的な機能があるとの認識も広がっている。そうした観点からも、農地に対する税の優遇措置が出来ないか検討されたい。
○建山会長	生産緑地地区に対する取組みについて、他市で良い事例があれば本審議会で報告されたい。他に意見や質問はあるか。
○清水委員	「中総持寺町1地区」は区域変更となっているが、廃止される区域と残存する区域は所有者が別という認識でよいか。
○福井課長	所有者は別である。
○建山会長	他に意見や質問はないか。  (意見等なし)
○建山会長	それでは議第104号について、都市計画の案のとおり可決することに異議はないか。  (異議なし)
○建山会長	それでは、議第104号について、原案のとおり可決する。 次に、報告事項として、生産緑地法の一部改正について、事務局より説明を求める。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○事務局	(生産緑地法の一部改正について説明)
○建山会長	事務局からの説明は以上である。生産緑地法の一部改正を受けて、面積要件緩和の条例制定に向けて前向きに取り組むということである。何か意見や質問はあるか。
○朝田委員	資料に「稠密な市街地」との記載があるが、その定義はあるか。
○福井課長	密度の高い市街地を表現しているものと認識している。
○澤木委員	市の方針として、条例制定に取り組むことは賛成であるが、農地所有者の意向確認は行っているか。
○福井課長	意向調査は行っていない。条例制定により、新たな生産緑地地区を指定できる環境を整備しようとするものである。条例が制定された後、市街化区域内の農地所有者に対し、周知に努める。
○澤木委員	意向調査は行うべきと考える。既に生産緑地地区に指定された農地の所有者に限らず市街化区域内農地の所有者全てを対象に、面積要件の緩和だけでなく、特定生産緑地の指定について意向調査を検討してはどうか。他市で意向調査を行っている事例があり、その結果を審議会に報告し、より議論が深まっている。
○建山会長	制度が変わることから、意向調査や周知を広く行ってはどうか。
○大上委員	各法改正について、農業従事者への周知は、農業委員会と農業共同組合も協力して取り組みたい。
○大塚副市長	制度が定まっていないため、現段階での周知は難しいところがある。的確な判断ができるよう、情報の周知と意向調査について前向きに検討していく。
○建山会長	当該案件について、条例制定までに、本審議会で審議することはあるか。
○福井課長	本審議会においては無い。
○辰見委員	一団性の考え方について、農地の間に6m未満の道路がある場合、また、農地が1mでも対面している場合の考え方を示されたい。また、現場の声を十分に傾聴するよう注意されたい。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○福井課長	6 m未満の道路は現在でも一団性があると考えている。また、農地が互いに1 mでも面していれば一団性があると判断する。
○大村委員	生産緑地法の改正について、生産緑地地区内で建築可能な建物が新たに追加されたと認識しているが、それに関する記述が資料にないのは何故か。
○福井課長	それについては、制度の運用が変わるものと認識しており、市として本審議会に報告し、判断を仰ぐ内容ではないためである。法改正について周知するにあたっては、その内容も含めて周知を行う。
○建山会長	他に意見や質問はないか。  (意見等なし)
○建山会長	それでは、法改正や条例制定について、周知の徹底に取り組みたい。次に、茨木市立地適正化計画について、常務委員会での議論の内容を事務局より説明を求める。
○事務局	(茨木市立地適正化計画について説明)
○建山会長	前回の説明後、茨木市で検討を進め、より具体的な計画案について常務委員会で議論している。何か意見や質問はあるか。
○藤里委員	資料にある交通分担率について、自転車は軽車両という扱いであり、徒歩とは切り離して取り扱われたい。
○福井課長	今回は常務委員会において示した内容を報告している。なお、頂いた意見は交通としてまとめており、具体的に言及しなかった。今後、再整理を検討する中で、頂いた意見を反映する。
○青木委員	居住誘導区域の検討において、今の生活圏域の維持を挙げていることは良いと思うが、高齢者の免許返納が続き、公共交通の重要性が増す中で、バスの減便が進んでいる。どのように公共交通を維持するか、考え方を聞きたい。  また、主要駅前において超高層住宅を認める記載があるが、総持寺駅で建築計画があり、戸惑っている市民が多い。これから人口減少社会となる中で、超高層住宅が本当に必要か。例えば JR 茨木駅と阪急茨木市駅では

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○青木委員	特性が異なり、今後どのような駅前まちづくりを目指すのかということがまず重要である。その考えがない中で、超高層住宅を認めることは難しいと考えるが、市の考え方を聞きたい。
○福井課長	立地適正化計画を検討するにあたり、実態を分析すると、公共交通の路線は概ね存在しているが、常務委員会でも指摘を受けているとおり、便数の課題を有していることは認識している。これに対して、本計画にどのように落とし込んでいくのか、交通担当部署と協議し整理していきたい。 常務委員会においても、超高層住宅の意義や必要性を整理すべきとの意見を頂いており、計画上の表現内容も含めて、検討を進めていきたい。駅の特性が異なることも踏まえて、今後、関係機関と協議し、具体的に検討していきたい。
○大塚副市長	立地適正化計画は基本的な内容を表現するものであり、具体的な施策については、各担当課で取り組みを進めている。 市中心部分のあり方は、中心市街地活性化基本計画の策定において、市民会館の跡地も含めて取り組んでおり、立地適正化計画へどこまで落とし込むか検討が必要であるが、考え方としては重要であると理解している。
○辰見委員	診療所や総合病院を含めた病院の誘致や、地域医療の充実、救急搬送の受け入れ体制について、今後の課題であることは広く認識されている。それについて十分に取組みたい。 また、昨今の社会情勢を踏まえて、都市の縮小についても検討し、現実的な方向性を示されたい。
○建山会長	都市が縮小していくという視点から頂いた意見と理解している。
○清水委員	超高層住宅の記載について、高槻化する感覚を覚えた。本当にそれが良いのか整理がつかない。人口減少社会の中で、なぜ駅前において高密度化を図る必要があるのか、今、議論しておく必要がある。今後、茨木市がどういう方向へ進むか、どのようなビジョンを描いているか、その中で超高層住宅が必要であるという合理的な説明をされたい。
○建山会長	超高層住宅については次の報告案件で議論したい。立地適正化計画について、それ以外の部分で議論したい。
○小林委員	超高層住宅の定義を聞きたい。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 ( 案 件 ) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○福井課長	厳密な定義はないが、一般的にはタワーマンションということで、高さ60m以上の高層住宅を指す。
○建山会長	立地適正化計画についての意見として、医療体制、都市の縮小、公共交通の充実についての意見や、また、駅前の再開発について、市としてのビジョンをもって進められたいとの意見を頂いている。これらを踏まえて、今後、議論をさらに進めていきたい。
○福岡市長	基本的な方針や具体的な施策の方向性は非常に重要なので、背景、立論、前後関係を踏まえた内容の資料を示し、議論できる資料を準備したい。
○朝田委員	立地適正化計画の目的が見えない。現行市街地において新たな開発を認めないとの記述について、彩都東部地区などの既存計画も含めて現状に合わせて見直すべきではないか。また、市中心部において、従前より一方通行化を議論しながら、超高層住宅を誘導することは矛盾していないか。
○建山会長	本審議会でいただいた意見は、今後の議論に活かしていきたい。 それでは、最後の報告事項、庄一丁目地区地区計画について事務局より説明を求める。
○事務局	(庄一丁目地区地区計画について説明)
○建山会長	事務局からの説明は以上である。
○大塚副市長	少し補足したい。今回の計画変更にあたっては、市として必要性や妥当性を確認するため、事業者へ申し入れ書を提出している。前提として、公共性がある計画であること、地区計画区域内の権利者等へ説明した上でまとまりのある計画であること、広場状空地の活用やエリアマネジメントの仕組みを構築することを前提として、都市計画の手続きを進めている。条例に基づく原案縦覧にあたり、意見書が提出されればその内容を見極めて、次の手続きへ進むか否かを判断する。
○建山会長	以上の説明を受けて、意見交換したい。何か意見や質問はあるか。
○朝田委員	タワー案はいつから協議していたのか。計画は事業者の提案か、市が提案したのか。
○大塚副市長	4～5年前から、事業者が提案し、高密度な土地利用であれば公共性が



議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 ( 案 件 ) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○大塚副市長	必要との条件で議論している。また、当初計画は、盤状の集合住宅を連続して建築するもので、新駅を隠すような建築になることから、景観的に厳しいと認識している。さらに、現行計画は空地が少ないため、駅前広場の更なる活用や都市機能を充実させたいとの視点から議論を進めてきた。
○福井課長	事業者は大京、関電不動産開発である。
○建山会長	本案件の経過について関心があるかもしれないが、本審議会は都市計画審議会であるので、都市計画の視点から議論したい。
○朝田委員	高層建築物が立地する際に住民から要望があっても地区計画を活用した例はなく、今回の案件と比べて不公正ではないか。都市計画制度の活用方法に疑問がある。事業者への申し入れの文書は存在するのであれば、提示されたい。
○福井課長	存在しており、審議を諮る際には資料として提示する。
○建山会長	本案件は報告案件であり、それとして意見交換し、次回に向けて資料をしっかりと準備されたい。他に意見はないか。
○小林委員	駅前で高密度化を図る意義について説明願いたい。また、地元説明会で市民から寄せられた意見を教えて欲しい。
○福岡市長	現行計画とタワー案を比較する資料を準備し、その意義を説明したい。
○福井課長	地元説明会で寄せられた意見は、計画変更はいつ決まったか、計画に反対する場合の方法は、意見書の提出方法、周辺道路の交通渋滞、タワーの影響（日照、電波障害の影響、風害）、工事への安全対策などへの懸念があった。また、地区内住民から事業者の説明を受けたいとの意見があり、事業者から、地区内住民への説明会を本年11月10日、11日に実施している。
○小林委員	ビジョンを示すのが次回以降ということであれば、今示されているスケジュールは遅れると理解して良いか。
○建山会長	場合によっては変更もありうると説明された。
○清水委員	立地適正化計画などの計画で方向性を議論した上で、当案件のような個

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○清水委員	別の案件があるのではないか。また、住民の姿が全く見えず、進め方に疑問がある。これからのまちづくりは住民参画が重要ではないか。尚、環境アセスメントはどうなるか。
○福岡市長	計画も重要だが、個別の事業は現在進行形なので理解いただきたい。住民の声について聞いていないわけではないが、資料の添付がないのは申し訳ない。
○福井課長	環境アセスメントについて、法令上、本案件は対象外だが、特に交通については事業者に要請している。大阪府環境影響評価条例では、高さ150mかつ延べ面積10万㎡以上が対象で、本計画は高さ140mで延べ面積は5万㎡弱である。
○大村委員	個人的には、地域貢献、駅の賑わいにつながるのであれば賛成だが、50年後100年後の社会情勢、人口減少や税収減が予想されるが、ゴーストタワーとなった場合の行政の関わり方について、議論しておくべきではないか。
○大塚副市長	その重要性は認識しており、エリアマネジメントを含めたコミュニティ形成の手法を現在検討している。
○福岡市長	超高層住宅の是非について、庁内でこれまでも議論しているので、その資料を示したい。
○小林委員	高槻市、摂津市の事例を合わせて紹介してほしい。
○建山会長	頂いた意見として、タワーが立地する意義、メリットやデメリット、市内の他の開発への影響、長期的な視点でまちがどう変わるのか、について議論すべきとの意見があった。次回は判断するために十分な資料を求める。最後に、事務局から連絡事項はあるか。
○事務局	次回の都市計画審議会は平成30年1月31日(水)を予定している。また、立地適正化計画に関する常務委員会は平成29年12月22日(金)を予定している。場所や時間は追って連絡する。 本日は長時間にわたりご審議いただき感謝する。
(12時00分閉会)	